

**UCHWAŁA NR XIV/81/08  
RADY GMINY KOWIESY  
z dnia 28 marca 2008r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Wola Pękoszewska i Zawady, gmina Kowiesy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIII/105/04 Rady Gminy Kowiesy z dnia 15 października 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, Uchwały Nr XXVI/125/05 Rady Gminy Kowiesy z dnia 25 lutego 2005 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/105/04 Rady Gminy Kowiesy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, Uchwały Nr XXXIII/160/05 Rady Gminy Kowiesy z dnia 25 listopada 2005 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/105/04 Rady Gminy Kowiesy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, oraz Uchwały Nr XXXV/172/06 Rady Gminy Kowiesy z dnia 31 stycznia 2006 roku sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/105/04 Rady Gminy Kowiesy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, Rada Gminy Kowiesy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Wola Pękoszewska i Zawady, gmina Kowiesy, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmujące fragment wsi Wola Pękoszewska i fragment wsi Zawady, określa rysunek planu w skali 1 : 1000.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000 będący załącznikiem nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

2. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) elementy zagospodarowania zwymiarowane i określone w metrach;

§ 3. Miejscowym planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów o symbolu KDd w wysokości 1%, dla terenów o symbolu Pu w wysokości 20%.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) obszarze planu – należy rozumieć działki gruntu lub ich części położone w granicach niniejszego planu;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, która została wydzielona liniami rozgraniczającymi, oznaczona w tekście planu i na rysunku planu symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu, rodzaj zabudowy i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w tekście i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają warunki ustaleń planu oraz wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 5) dachach wielospadowych należy rozumieć również dach dwuspadowy;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg istniejących lub ustalonych planem;
- 7) poziomie terenu – należy rozumieć istniejący w momencie sporządzania planu poziom terenu, zgodny z treścią mapy, na której został sporządzony rysunek planu;
- 8) terenie dróg publicznych dojazdowych oznaczonym symbolem KDd – należy przez to rozumieć teren, na którym mogą być budowane drogi klasy dróg dojazdowych służące obsłudze komunikacyjnej obszaru planu oraz zapewniające dojazd do pól pozostających na zapleczu obszaru planu;
- 9) terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonym symbolem Pu – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane są działania ograniczone do budowy obiektów budowlanych:
  - a) produkcyjnych, magazynowo – składowych w tym hurtowni, warsztatów remontowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
  - b) obsługi komunikacji samochodowej w zakresie; transportu samochodowego, diagnostyki i napraw, stacji benzynowych, mycia pojazdów, obsługi podróżnych itp. z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
  - c) usługowych, w których prowadzona jest działalność; handlowa z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m<sup>2</sup> - nie dotyczy hurtowni, rzemieślnicza oraz usługi świadczone bezpośrednio na rzecz ludzi (z wyłączeniem obiektów z zakresu ochrony zdrowia, oświaty oraz związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, kultu religijnego, kultury, sportu) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

## Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu należy identyfikować w oparciu o wszystkie lub poszczególne poniższe ustalenia:

- 1) punkty zwymiarowane na rysunku planu w stosunku do elementów treści mapy;

- 2) istniejące granice własności stanowiące treść mapy – jako linie pokrywające się z tymi granicami;
- 3) inne miary graficzne na rysunku planu.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy określa się na rysunku planu wymiarami podanym w metrach.

§ 6. W pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych w tym tymczasowych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.

§ 7. Od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,9 m n.p.t., z blachy i o powierzchni wypełnienia powyżej 90%.

§ 8. Na obszarze planu ustala się następujące sposoby i warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu lub jego fragmentu;
- 3) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 9. Usytuowanie budynków względem dróg obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. W obszarze planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód i gleb przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu.

§ 12. Wyodrębnione w planie tereny nie zalicza się do żadnych z rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach Prawo ochrony środowiska.

§ 13. Ustala się, iż składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków, winno się odbywać w sposób zorganizowany i na odpowiednio zabezpieczonym podłożu, uniemożliwiającym przedostawanie się ewentualnych zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego oraz w miejscu osłoniętym od strony dróg publicznych.

§ 14. Ustala się, iż wszelka ponadnormatywna uciążliwość w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza itp. wynikająca z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej, winna się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 15. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

§ 16. W obszarze objętym planem, nie występują zabytki, ani dobra kultury współczesnej w związku z czym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwaniem się mas ziemnych, szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 17. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie określa się ich granic i sposobów ich zagospodarowania.

§ 18. W obszarze objętym niniejszym planem, nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu.

#### Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 19. Podział oraz scalanie i podział nieruchomości, wymaga zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszym planem.

§ 20. Ustala się, iż wielkość i kształt wydzielanych działek zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, pod składy i magazyny, winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogu niniejszego planu i przepisów odrębnych.

§ 21. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych winna wynosić:

- 1) zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, magazynów i składów, obsługi komunikacji samochodowej - 2500,0m<sup>2</sup>, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) zabudowy usługowej - 1500,0m<sup>2</sup>, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 22. Nowo wydzielone działki budowlane jak i części terenu pozostałe po podziale, powinny mieć zapewniony dostęp z dróg publicznych, dojazdów i dróg wewnętrznych (zakładowych) kształtowanych w miarę potrzeb nawiązujących do dróg publicznych lub dostęp do dróg publicznych według obowiązujących przepisów.

§ 23. Kąt położenia nowo wydzielanych granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi obsługującej działkę, winien nawiązywać do kąta istniejących granic z tolerancją do 25%.

§ 24. Minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego drogi obsługującej działkę, winna wynosić 20,0m, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 25. Fragment działki wydzielony w jej ramach pod dojazd oraz wydzielenie dojazdu do nieruchomości pozostającej po wydzieleniu działki lub działek wymaga zachowania

szerokości minimum 5,0 m, natomiast wydzielenie drogi wewnętrznej (zakładowej) wymaga zachowania szerokości minimum 7,0 m.

§ 26. Wydzielenie działki pod dojazd lub drogę wewnętrzną (zakładową), wymaga w obrębie skrzyżowania nawiązującego do drogi publicznej stosowania narożnych ścieg nie mniejszych niż 5m x 5m; warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi.

§ 27. Dopuszcza się podział związany z wydzieleniem działek gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb, celem powiększenia działek sąsiednich lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami dla prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami zagospodarowania.

§ 28. Dopuszcza się połączenie i ewentualnie nowy podział nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.

## Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 29. Ustala się system komunikacyjny obsługujący obszar planu, na który składają się drogi publiczne pełniące funkcję obsługi bezpośredniej terenów i terenów rolniczych pozostających na zapleczu obszaru planu, powiązań drogowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz nawiązania dróg wewnętrznych (zakładowych), dojazdów, dojeżd;

§ 30. Ustala się dostępność komunikacyjną do działek budowlanych poprzez:

- 1) drogi publiczne ustalone planem i przylegające do poszczególnych działek;
- 2) dojazdy, drogi wewnętrzne (zakładowe) kształtowane w miarę potrzeb i dojeżd oraz dostępność do dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 31. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym, ustala się poprzez skrzyżowanie drogi publicznej dojazdowej /symbol 1 KDd/ w obszarze planu z drogą krajową Nr 70, przylegającą do południowych granic obszaru objętego planem.

§ 32. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w ilości minimum:

- 1) dla obiektu handlowego – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 2) dla obiektu z zakresu obsługi podróżnych z funkcją noclegową – jedno stanowisko na każde dwa miejsca noclegowe;
- 3) dla pozostałych obiektów usługowych – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektu produkcyjnego, magazynów i składów – jedno stanowisko na każde rozpoczęte cztery miejsca pracy oraz jedno stanowisko dla samochodów ciężarowych na 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, a w zależności od intensywności ruchu samochodowego dostawczego i wywozowego związanego z prowadzoną działalnością obowiązuje zapewnienie większej ilości miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

§ 33. 1. Ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia obejmujące: zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych i przemysłowych, odprowadzenie wód opadowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w ciepło.

2. Dopuszcza się wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi

poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich.

§ 34. 1. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wszystkim mediów należy lokalizować:

- 1) w ramach pasów drogowych dróg i dojazdów z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych;
- 2) w ramach pasa terenu ograniczonego linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy

2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację sieci i urządzeń poza terenami lub fragmentami terenów, ustalonymi w ust.1 pod warunkiem, że zostanie zachowana możliwość zagospodarowania danego terenu zgodnie z przeznaczeniem, warunkami i zasadami określonymi planem oraz przepisami odrębnymi.

§ 35. Ustala się następujące warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe dla jednej lub zespołu działek z wywozem na stację lub punkt zlewny oczyszczalni ścieków lub do własnych lub grupowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska gruntowo-wodnego, a w przypadku realizacji komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiedztwie obszarów objętych planem, obowiązuje odprowadzenie ścieków do tych sieci z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe dla jednej lub zespołu działek z wywozem na stację lub punkt zlewny oczyszczalni ścieków po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających usytuowanych w obrębie działki, do parametrów umożliwiających ich wywóz na oczyszczalnię, lub do zakładowych /w tym grupowych/ oczyszczalni ścieków w tym umożliwiających ich oczyszczenie z zanieczyszczeń przemysłowych, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska gruntowo-wodnego, a w przypadku realizacji komunalnych sieci kanalizacji w sąsiedztwie obszarów objętych planem, obowiązuje odprowadzenie ścieków do tych sieci po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających usytuowanych w obrębie działki, do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie na oczyszczalnię z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do wewnętrznych instalacji deszczowych z odprowadzeniem do powierzchniowego zbiornika odparowującego lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pod warunkiem:
  - a) ścieki deszczowe z utwardzonych terenów związanych z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną, w wyniku której może wystąpić zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych produktami ropopochodnymi i innymi winny być podczyszczone w urządzeniach oczyszczających,
  - b) odprowadzenie powierzchniowe wód opadowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich,
  - c) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni dachowych na tereny zieleni pod warunkiem, że będą w sposób kontrolowany izolowane od ścieków z zanieczyszczonych terenów utwardzonych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
  - a) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne /SN, NN/ napowietrzne lub kablowe,
  - b) istniejące stacje transformatorowe SN/nn położone poza obszarem planu lub projektowane w obszarze planu stacje transformatorowe SN/nn wolnostojące lub wbudowane, dla których winny być wydzielane działki o wymiarach 2mx3m, zgodnie

- z zapotrzebowaniem z lokalizacją w obrębie terenów przy zachowaniu dostępu tych obiektów do drogi publicznej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych takich jak: olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła ciepła;
  - 7) usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów /z zapewnieniem ich segregacji i selektywnej zbiórki w miejscu powstawania/ z wywozem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;

## Rozdział 7

Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 36. 1. W obszarze planu obejmującym swymi granicami fragment wsi Wola Pękoszewska i fragment wsi Zawady, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu 1 KDd, obejmujący działki położone we wsi Zawady, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren dróg publicznych dojazdowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) projektowana droga dojazdowa z dostępnością do drogi krajowej nr 70,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m i poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu w obrębie skrzyżowań z drogą krajową i drogą o symbolu 2KDd,
  - c) szerokość jezdni minimum 6,0 m;

3. Ustala się teren o symbolu 2 KDd, obejmujący działki położone we wsi Wola Pękoszewska i Zawady, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren dróg publicznych dojazdowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) projektowana droga dojazdowa obsługi obszaru planu i gruntów rolnych położonych na zapleczu obszaru planu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 11,0 m i poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu w obrębie skrzyżowania z drogą o symbolu 3KDd i w obrębie placu do zawracania samochodów,
  - c) szerokość jezdni minimum 5,5 m;

4. Ustala się teren o symbolu 3KDd, obejmujący działki położone we wsi Zawady, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren dróg publicznych dojazdowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m oraz poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu w obrębie placu do zawracania samochodów,
  - b) szerokość jezdni minimum 5,0 m;

5. Ustala się teren o symbolu 4Pu, obejmujący działki położone we wsi Wola Pękoszewska i Zawady, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) obiekty usługowe, produkcyjne, magazynowo-składowe, warsztaty naprawcze oraz inne niezbędne do ich funkcjonowania, winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania w najwyższej części dachu maksymalnej wysokości 16,0 m nad poziomem terenu oraz maksymalnej wysokości 25,0 m n.p.t. w przypadku konstrukcji

- wieżowych obiektów produkcyjnych, której wysokość wynika z zastosowanej technologii produkcyjnej,
- b) dachy budynków produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatów naprawczych, handlowych o nachyleniu połaci dachowych do 35<sup>0</sup>,
  - c) dachy budynków usługowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>,
  - d) powierzchnia zabudowy działek z zabudową produkcyjną, produkcyjno-usługową, składowo-magazynową do 70% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,
  - e) powierzchnia zabudowy działek z zabudową usługową do 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,
  - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna na działkach z zabudową produkcyjną, składowo-magazynową, produkcyjno-usługową - minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach, a na działkach z zabudową usługową – min. 30% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,
  - g) powierzchnia utwardzona terenu, winna być realizowana w ramach powierzchni stanowiącej różnicę pomiędzy powierzchnią całkowitą działki /lub kilku działek w sytuacji realizacji inwestycji na kilku działkach/ a sumą powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnej, a w sytuacji potrzeby realizacji większej powierzchni utwardzonej, winna być ona zrealizowana w ramach powierzchni określonej dla zabudowy,
  - h) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią jeżeli:
    - istniejące działki posiadają szerokość do 17,0 m,
    - inwestycja realizowana jest na kilku działkach przy warunku, że działka sąsiednia położona jest w ramach terenu objętego daną inwestycją,
  - i) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń § 24, podział istniejących działek o szerokości do 20,0m w linii rozgraniczającej z drogą obsługującą przy zachowaniu istniejącej szerokości z dopuszczeniem jej zmniejszenia o szerokość dojazdu i pozostałych ustaleń planu,
  - j) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni określonej w § 21 dla nowo wydzielanych działek budowlanych o maksimum 20%.

6. Ustala się teren o symbolu 5Pu, obejmujący działki położone we wsi Zawady, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) obiekty usługowe, produkcyjne, magazynowo-składowe, warsztaty naprawcze oraz inne niezbędne do ich funkcjonowania, winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania w najwyższej części dachu maksymalnej wysokości 16,0 m nad poziomem terenu oraz maksymalnej wysokości 25,0 m n.p.t. w przypadku konstrukcji wieżowych obiektów produkcyjnych, której wysokość wynika z zastosowanej technologii produkcyjnej,
  - b) dachy budynków produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatów naprawczych, handlowych o nachyleniu połaci dachowych do 35<sup>0</sup>,
  - c) dachy budynków usługowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>,
  - d) powierzchnia zabudowy działek z zabudową produkcyjną, składowo-magazynową, produkcyjno-usługową do 70% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,



- e) powierzchnia zabudowy działek z zabudową usługową do 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,
- f) powierzchnia terenu biologicznie czynna na działkach z zabudową produkcyjną, składowo-magazynową, produkcyjno-usługową – minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach, a na działkach z zabudową usługową – min. 30% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,
- g) powierzchnia utwardzona terenu, winna być realizowana w ramach powierzchni stanowiącej różnicę pomiędzy powierzchnią całkowitą działki /lub kilku działek w sytuacji realizacji inwestycji na kilku działkach/ a sumą powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnej, a w sytuacji potrzeby realizacji większej powierzchni utwardzonej, winna być zrealizowana w ramach powierzchni określonej dla zabudowy,
- h) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią jeżeli inwestycja realizowana jest na kilku działkach przy warunku, że działka sąsiednia położona jest w ramach terenu objętego daną inwestycją,
- i) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni określonej w § 21 dla nowo wydzielanych działek budowlanych o maksimum 20%.

7. Ustala się teren o symbolu 6Pu, obejmujący działki położone we wsi Zawady, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) obiekty usługowe, produkcyjne, magazynowo-składowe, warsztaty naprawcze oraz inne niezbędne do ich funkcjonowania, winny być o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekraczania w najwyższej części dachu maksymalnej wysokości 16,0 m nad poziomem terenu, oraz maksymalnej wysokości 25,0 m n.p.t. w przypadku konstrukcji wieżowych obiektów produkcyjnych, której wysokość wynika z zastosowanej technologii produkcyjnej,
  - b) dachy budynków produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatów naprawczych, handlowych o nachyleniu połaci dachowych do 35<sup>o</sup>,
  - c) dachy budynków usługowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15<sup>o</sup> do 40<sup>o</sup>,
  - d) powierzchnia zabudowy działek z zabudową produkcyjną, składowo-magazynową, produkcyjno-usługową do 70% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,
  - e) powierzchnia zabudowy działek z zabudową usługową do 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,
  - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna na działkach z zabudową produkcyjną, składowo-magazynową, produkcyjno-usługową - minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach, a na działkach z zabudową usługową – min. 30% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni kilku działek w sytuacji funkcjonowania inwestycji na kilku działkach,
  - g) powierzchnia utwardzona terenu, winna być realizowana w ramach powierzchni stanowiącej różnicę pomiędzy powierzchnią całkowitą działki /lub kilku działek w sytuacji realizacji inwestycji na kilku działkach/ a sumą powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnej, a w sytuacji potrzeby realizacji większej

- powierzchni utwardzonej, winna być zrealizowana w ramach powierzchni określonej dla zabudowy,
- h) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią jeżeli inwestycja realizowana jest na kilku działkach przy warunku, że działka sąsiednia położona jest w ramach terenu objętego daną inwestycją,
  - i) na działce o nr ewid. 18/8 lub działce powstałej w wyniku podziału tej działki a sąsiadującej z obszarem kolejowym, obowiązuje zachowanie istniejącego przejazdu gospodarczego wzdłuż obszaru PKP, celem jego obsługi ,
  - j) wszelkie działania inwestycyjne w tym roboty ziemne oraz realizacja zieleni w pasie terenu o szerokości 25,0m, licząc od granic obszaru kolejowego w oparciu o przepisy odrębne,
  - k) obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych w pasie terenu o szerokości 4 m, licząc od granic obszaru kolejowego,
  - l) dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących w terenie sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział 8 Postanowienia końcowe.

§ 37. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

/-/ Janina Rybicka